

Derecho Rama Uno

B) FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD Según el código civil propiedad se adquiere como ocupación, donación, sucesión testada o intestada, por consecuencia de ciertos contratos, mediante la tradición y por preinscripción adquisitiva.

- Donación:** Se considera como un contrato.
- Sucesión:** se produce con el fallecimiento y otros heredan.
- 1º Ocupación:** Toma de posesión de una cosa sin dueño, con ánimo de hacerla propia. Tiene muy poca trascendencia práctica.
- 2º Accesión:** Derecho por el cual el propietario de los bienes se apropia de los que ellos producen o se les unen o se incorporan natural y artificialmente.
- 3º Tradición:** Es la entrega de la posesión de una cosa con ánimo de transmitir la propiedad.
- 4º Usucapio:** Institución mediante la cual una persona que posee una cosa en concepto de dueño, adquiere la propiedad de la misma, mediante la posesión pacífica, pública e ininterrumpida durante el tiempo señalado en la ley.

-Preinscripción Ordinaria: La ley exige buena fe y justo título en el caso de los bienes inmuebles y solo buena fe para bienes muebles.

-Preinscripción extraordinaria: Solo se requiere un plazo de posesión civil más amplio que en la ordinaria.

El Usufructo Derecho real que permite disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autorice otra cosa. Estos serán vitalicios "Aunque en algunos casos se podría establecer una fecha límite". Será también gratuito, pero es posible que se pague cierta cantidad de dinero al nudo propietario para recibir el uso y disfrute de una cosa.

-Usufructuario: Usa la cosa y obtiene sus frutos.

-Nudo propietario: Conserva la propiedad de la cosa.

Usufructuario

Derechos

1. Poseer y usar la cosa
2. Arrendar a otro la cosa que mantiene en usufructo
3. Enajenar su derecho de usufructo
4. Realizar mejoras útiles

Usufructuario

Obligaciones

Realizar inventario de cosas muebles y descripción de las cosas inmuebles que va a recibir. Conservar las cosas recibidas de forma diligente, pagar reparaciones ordinarias, pagar tributos que recaigan sobre los frutos...

-Prenda con desplazamiento El bien objeto de prenda se cede al banco o a un tercero de común acuerdo entre empresa y banco.

-Prenda sin desplazamiento de la posesión, la empresa conserva el bien mueble en su poder, aunque el mismo queda comprometido a la devolución de la deuda.

Hipoteca Mobiliaria: Derecho real de garantía, de una obligación principal, que recae sobre una cosa mueble, diferenciada conforme a la ley hipotecaria, en poder del deudor.

Hipoteca Inmobiliaria: Derecho real de garantía, de una obligación principal, que recae sobre un bien inmueble en poder del deudor.

Registro de la propiedad. Organismo público de publicidad legal donde se inscriben actos relativos a la propiedad y a los derechos reales, conforme a la información reflejada en los documentos públicos inscritos.

Trámites para constituir una garantía hipotecaria

- 1º Tasación de la finca objeto de garantía
- 2º Se otorga escritura de hipoteca ante notario
- 3º Pago del impuesto de actos jurídicos documentados
- 4º Inscripción del gravamen hipotecario en el Registro de la Propiedad

Trámites para la cancelación registral de una garantía hipotecaria

- 1º Escritura notarial de una carta de pago y cancelación de hipoteca donde el acreedor reconoce que la deuda está cancelada
- 2º Pago del impuesto de Actos Jurídicos Documentados
- 3º Inscripción de la cancelación en el Registro de la propiedad